BEBAUUNGSPLAN "HEBRONTSHAUSEN" GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING

FLUR NR. 435;435/2
TEILFLÄCHEN FLUR NR. 56/2;184;436

SCHNITT A – A

SCHNITT B – B

SCHNITT C – C

SCHNITT D – D

SCHNITTEPLAN M 1/500

M.:1/1000

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART.23 DER DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 i.V. MIT ART.7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNNUTZUNGS-VERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I S.127), DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS- UND BAURECHT SOWIE ZUR ÄNDERUNG MIETRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAUERLEICH-TERUNGSGESETZ – WoBauErlG) VOM 17. MAI 1990 (BGBl. S.926), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVGl. S.161) UND DER PLANZEICHENVERORNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

1.00 FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.10 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT

1.11 BAUGRENZE

BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

PFLANZINSELN IN DER VERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FUSSWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUR SPÄTEREN VERKEHRSANBINDUNG

SPIELPLATZ FÜR ALTERSGRUPPEN VON 3–12 JAHRE

TRAFOSTATION (STROMVERSORGUNG)

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN. (PFARRHEIM)

2.00 FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

2.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.21 FÜR DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD FESTGESETZT:

II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (EG+DG)

DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN DARF MAX. 30 cm ÜBER DEM VORH. GELÄNDE HANGSEITIG LIEGEN. FÜR DIE PARZELLEN 4 – 16 GILT: DIE OK ROHFUSSBODEN DARF MAX. 20 cm ÜBER OK ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN.

DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.22

BAUNNUTZUNG BEI II	DOPPELHÄUSER UND EINFAMILIENHÄUSER	
PARZELLEN	HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN m2	HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE IN m2
2;3;6-9;12-15;18-21;27;28	176	192
4	223	286
32	232	304
5;10;11;16;17;22-24;29-31	234	308
25;26	164	168

2.30 BAUWEISE

2.31 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. §22 ABS.2 BauNVO FESTGESETZT.

2.40 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.41 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUND-STÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.42 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.43 PRO WOHNUNG SIND 2 STELLPLÄTZE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.44 FÜR GEPLANTE GARAGENZUFAHRTEN UND PARKPLÄTZE SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNGSARTEN ZULÄSSIG. DIE STELLFLÄCHEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN ODER WASSERGEBUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT, ZU BEFESTIGEN.

2.50 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.51 DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: BEI II WIRD MIT 39° – 43° FESTGESETZT.
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

2.52 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.53 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

2.54 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.

2.55 DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.50 m BREITE ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN (ZWERCHGAUBEN, TRAUFGIEBEL) SIND ZULÄSSIG BIS ZU 1/4 DER DACHLÄNGE.

2.56 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 35 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT. BALKONE KÖNNEN GESONDERT ÜBERDACHT WERDEN.

2.57 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

2.58 DIE NEUBAUTEN SIND ALS MAUERWERKSBAUTEN ZU GESTALTEN.

2.59 EINE VIELZAHL UNTERSCHIEDLICHER FENSTERFORMATE, ERKER, LOGGIEN, ÜBERGROSSE BALKONE UND ÜBERECKBALKONE SIND ZU VERMEIDEN.

2.60 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

2.70 EINFRIEDUNGEN

2.71 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN.
FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
HÖHE MAX. 80 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES.
STAHLSTÜTZEN ODER HOLZSTÜTZEN MIT BETONSOCKEL (SOCKELHÖHE 20cm) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.

2.72 ES WIRD EMPFOHLEN, AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN BEI ZÄUNEN AUF DEN BETONSOCKEL ZU VERZICHTEN.

2.73 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

2.74 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR HOLZZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN GERINGEREN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.

2.75 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG.

2.80 IMMISIONSSCHUTZ

2.81 BEI DEN WOHNHÄUSERN DER PARZELLEN 4 BIS 16 DÜRFEN ZUR STRASSENSEITE (St 2085) NUR FOLGENDE RÄUME ORIENTIERT WERDEN:
- KÜCHEN (JEDOCH KEINE WOHNKÜCHEN)
- HAUSWIRTSCHAFTSRÄUME
- VORRATSRÄUME, ABSTELLRÄUME
- BÄDER
- TOILETTEN
- BÜROS
- FLURE UND TREPPELHÄUSER

3.00 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

127/2 FLURNUMMER

(16) VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0.80 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS 2.80 m AUFGEASTET SIND.

SCHNITTLINIE

3.11 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUG AN DIE ZENTRALE ABWASSER-BESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN.

3.12 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN. IN EINEM WASSERRECHTLICHEN VERFAHREN IST VOR BEGINN DER BAUVORHABEN DER NACHWEIS FÜR EINE QUANTITATIV GESICHERTE WASSERVERSORGUNG ZU ERBRINGEN.

3.13 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND HANGWASSER ZU SICHERN.

3.14 DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT IST DURCH ENTSPRECHENDE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE WEITGEHENDST ZU ERHALTEN.

3.15 UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER IST VORORT WEITGEHENST ZU VERSICKERN. IST DIES NACHWEISLICH NICHT MÖGLICH, SO IST BEI DER EINLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN EIN OBERIRDISCHES GEWÄSSER IN EINEM WASSER-RECHTLICHEN VERFAHREN NACHZUWEISEN, DASS KEINE ABFLUSSBESCHLEUNIGUNG ODER SONSTIGE NACHTEILIGE AUSWIRKUNG AUF TIEFER LIEGENDE BEREICHE ENTSTEHEN.

3.16 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

3.17 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSEN-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3.18 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

3.19 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN. (2. RETTUNGSWEG)

3.20 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

3.21 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODEN-DENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN. DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

3.22 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVER UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT MÖGLICH ZU VERSICKERN.

3.23 DER SCHNITTEPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

4.00 VERFAHRENSVERMERKE

4.10 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM .. 14.DEZ.1992 .. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUF-STELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM .. 11.FEB.1993 .. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 18.JAN.1993 ..
1.BÜRGERMEISTER

4.20 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS.1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENT-WURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .. 28.JUNI 1993 .. HAT IN DER ZEIT VOM .. 30.JUNI 1993 .. BIS .. 06.JULI 1993 .. STATTGEFUNDEN.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 08.JULI 1993 ..
1. BÜRGERMEISTER

4.30 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM .. 28.JUNI 1993 .. WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM.§ 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM .. 12.JULI 1993 .. BIS .. 12.AUG.1993 .. ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 02.JULI 1993 ..
1.BÜRGERMEISTER

4.40 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IN DER FASSUNG VOM .. 28.SEP.1993 .. MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS.3 i.V.m. § 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM .. 19.OKT.1993 .. BIS .. 02.NOV.1993 .. ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 19.OKT.1993 ..
1.BÜRGERMEISTER

4.50 DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM .. 29.NOV.1993 .. DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM .. 28.SEP.1993 .. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 03.DEZ.1993 ..
1. BÜRGERMEISTER

4.60 DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM .. 16.DEZ.1993 .. NR .... GEM.§ 11 BauGB DEM LANDRATSAMT ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT HAT
( ) BIS ABLAUF DER GESETZLICHEN FRIST (................) KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.
(x) MIT SCHREIBEN VOM .. 13.JAN.1994 .. ERKLÄRT, DASS ES KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHEN WERDE.

FREISING, DEN 27.01.94
(SIEGEL) i. A. Katzer Regierungsrat

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN ABSCHLUSS DES ANZEIGE-VERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ERFOLGTE AM .. 14.JAN.1994 .. DABEI WIRD AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BauBG IN KRAFT.

(SIEGEL) RUDELZHAUSEN, DEN .. 14.JAN.1994 ..
1.BÜRGERMEISTER

DER ARCHITEKT
NANDLSTADT DEN 18.01.1993
GEÄ. DEN 28.06.1993
GEÄ. DEN 28.09.1993

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
RUDELZHAUSEN DEN 18.01.1993

Architekt (VFA) – DIPLOMINGENIEUR
PETER WACKER
HOCHBAU · STÄDTEBAU · WOHNUNGSWESEN
BAHNHOFSTRASSE 3 · 85405 NANDLSTADT
TELEFON 08756/871 · TELEFAX 08756/1408

LAGEPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN
"HEBRONTSHAUSEN"
GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
M= 1:1000